

Mette Kyed Thorson

Fra: Mette Kyed Thorson <mktho@online.no>
Sendt: 12. mars 2015 23:05
Til: Frank Kjelsvik (frakjel@online.no)
Emne: VS: Tilbakemelding på info om Gbnr 59/12

Hei Frank

Nå ble jeg litt klokere. Det blir altså disp for utnyttelsen fordi det ikke er angitt en % del i reguleringsplanen. Så lenge vi holder oss under de 120 m2 i kommuneplanen tror jeg det skal gå greit å argumentere for en disp og unngå reguleringsendring (dyrt og tidskrevende, for liten endring)

Med hensyn til strandsone så bør vi holde oss på samme avstand fra sjø som (lovlig/godkjent del) av eksisterende hytte, eller litt bak. Hvis ikke hytten blir veldig dominerende -for eksempel lang eller høy, så bør det være mulig å få tillatelse uten dispensasjon.

Når passer det å møtes på hytten etter påske?
Har dere anledning mandag/onsdag/fredager på dagtid
Eller tirsdager/torsdager omkring 16.30

Med vennlig hilsen
Mette Kyed Thorson
Sivilarkitekt MNAL

Adr.: Arkitekt Mette Kyed Thorson, Kvalen 16, N-5955 Lindås, mob. +47 901 48 834

Fra: Mette Kyed Thorson [mailto:mktho@online.no]
Sendt: 12. mars 2015 22:48
Til: 'Tor Hegle'
Kopi: Frank Kjelsvik (frakjel@online.no)
Emne: SV: Tilbakemelding på info om Gbnr 59/12

Takk for svar, da har vi en jobb å gjøre med å lage et fornuftig prosjekt og en godt argumentert søknad 😊

Med vennlig hilsen
Mette Kyed Thorson
Sivilarkitekt MNAL

Adr.: Arkitekt Mette Kyed Thorson, Kvalen 16, N-5955 Lindås, mob. +47 901 48 834

Fra: Tor Hegle [mailto:Tor.Hegle@lindas.kommune.no]
Sendt: 12. mars 2015 16:36
Til: Mette Kyed Thorson
Kopi: 'Frank Kjelsvik'
Emne: SV: Tilbakemelding på info om Gbnr 59/12

Hei.
Dette – er vanskelege spørsmål.
Eg kan ikkje gi noko førehandsuttale når det gjeld opning for dispensasjon. Vi vil behandle søknad om dispensasjon, der dette blir sendt til kommunen.

Sidan det i gjeldande plan ikkje er opplyst noko om byggegrense mot sjø (strandsone), ser det ut som at det ikkje er noko slik avgrensing.

Det er den plasseringa som er vist i plankartet som er det einaste som i utgangspunktet gjeld – avgrensinga mot sjø. Den vil vere styrande for vurdering av plassering ei ein evt. dispensasjonssøknad.



Med helsing
Tor Hegle, Avdelingsleiar Byggesak, Lindås kommune.

Vurdér verknaden for miljøet før utskrift. Er meldinga motteke hjå feil adressat, ver venleg å slette den frå postsystemet. E-post jobb: postmottak@lindas.kommune.no. Postadresse: Lindås kommune, Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø. Møteadresse: Lindås Rådhus, Kvernhusmyrane 41. Tel. + 47 56375642. Mob.: + 47 95968182.

Fra: Mette Kyed Thorson [<mailto:mktho@online.no>]
Sendt: 11. mars 2015 22:14
Til: Tor Hegle
Kopi: 'Frank Kjelsvik'
Emne: SV: Tilbakemelding på info om Gbnr 59/12

Hei – og takk for oppklarende svar 😊

Jeg har ikke vert bort i Planjuss før, og denne angivelse av konsekvens ved manglende regler om U-grad i reguleringsplan, men det gir jo god mening.

Det hadde selvfølgelig vært mest ryddigt å endre reguleringsplan og få alt på stell, men jeg går ut fra at det er mulig å få dispensasjon -hvis ny hytte/bebyggelse holder seg innenfor de 120 m2 BRA der allerede er angitt i kommuneplanen!

Da er det bare manglende strandsone avgrensning jeg lurer på. Er det godt nok hvis ny hytte holder min samme avstand til strandlinje som eksisterende hytte? –eller blir det også en disp?

Med vennlig hilsen
Mette Kyed Thorson
Sivilarkitekt MNAL

Adr.: Arkitekt Mette Kyed Thorson, Kvalen 16, N-5955 Lindås, mob. +47 901 48 834

Fra: Tor Hegle [<mailto:Tor.Hegle@lindas.kommune.no>]
Sendt: 11. mars 2015 10:55
Til: Mette Kyed Thorson
Kopi: Frank Kjelsvik
Emne: SV: Tilbakemelding på info om Gbnr 59/12

Hei og takk for førespurnad.

Gjeldande kommuneplan har føresegner om storleik på hytter (120 m2), men her er det den lokale reguleringsplan som gjeld.

Gjeldande kommuneplan har samtidig plankrav (krav til å lage reguleringsplan).

[Om regulering og U-grad.](#)

Link: <https://www.regjeringen.no/nb/dokumenter/reguleringsplanveileder/id613879/>

Dette er ein link til Rundskriv T-1490 Reguleringsplan. På s. 50 står det at minstekravet til ein reguleringsplan er at den inneheld utnyttingsgrad. «Grad av utnytting. Grad av utnytting må føres på plankartet eller fastsettes i reguleringsbestemmelsene for de enkelte formål.»

S.65: Kap.7 Rettsverknader. Å sikre retten til å gjennomføre tiltak.

[Rettsverknad av reguleringsplan.](#)

Link: <https://www.regjeringen.no/nb/aktuelt/planjuss-12012/id669326/>

Dette er ein link til Planjuss. Der et er omtalt Reguleringsplanar som manglar reglar om U-grad. (Planjuss 1/2012, side 18/19)

«Dersom en detaljert reguleringsplan helt mangler angivelse av grad av utnytting vil planen ikke ha rettslig virkning som grunnlag for utbygging.»

Der det er innteikna bygg i planen, reknast dette som å tilfredsstille kravet til grad av utnytting. Høgdekrava for bygg styrast gjennom Pbl.

Aktuelt tilfelle.

Alternativ 1. Bygge innanfor innteikna huskropp i planen. Høgde i samsvar med reglane i Pbl.

Alternativ 2.: Ein kan gjennomføre ei reguleringsendring.

Alternativ 3.: Ein kan søkje om disp fra plankravet + søkje om å bygge med den U-graden tiltaket krev.



Med helsing

Tor Hegle, Avdelingsleiar Byggesak, Lindås kommune.

Vurdér verknaden for miljøet før utskrift. Er meldinga motteke hjå feil adressat, ver venleg å slette den frå postsystemet. E-post jobb: postmottak@lindas.kommune.no. Postadresse: Lindås kommune, Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø. Møteadresse: Lindås Rådhus, Kvernhusmyrane 41. Tel. + 47 56375642. Mob.: + 47 95968182.

Fra: Mette Kyed Thorson [<mailto:mktho@online.no>]

Sendt: 10. mars 2015 16:52

Til: Tor Hegle

Kopi: Frank Kjelsvik

Emne: SV: Tilbakemelding på info om Gbnr 59/12

Til Tor Hegle

Takk for kart utsnitt.

Her er det reguleringsplan (Bergfjord), og da trenger man vel ikke å søke om dispensasjon for å bygge etter §20-1 (for eksempel ny hytte - hvis den holder seg under de 120 m2 og holder samme avstand til sjø som den eksisterende)?

Med vennlig hilsen

Mette Kyed Thorson

Sivilarkitekt MNAL

Adr.: Arkitekt Mette Kyed Thorson, Kvalen 16, N-5955 Lindås, mob. +47 901 48 834

Fra: Tor Hegle [<mailto:Tor.Hegle@lindas.kommune.no>]

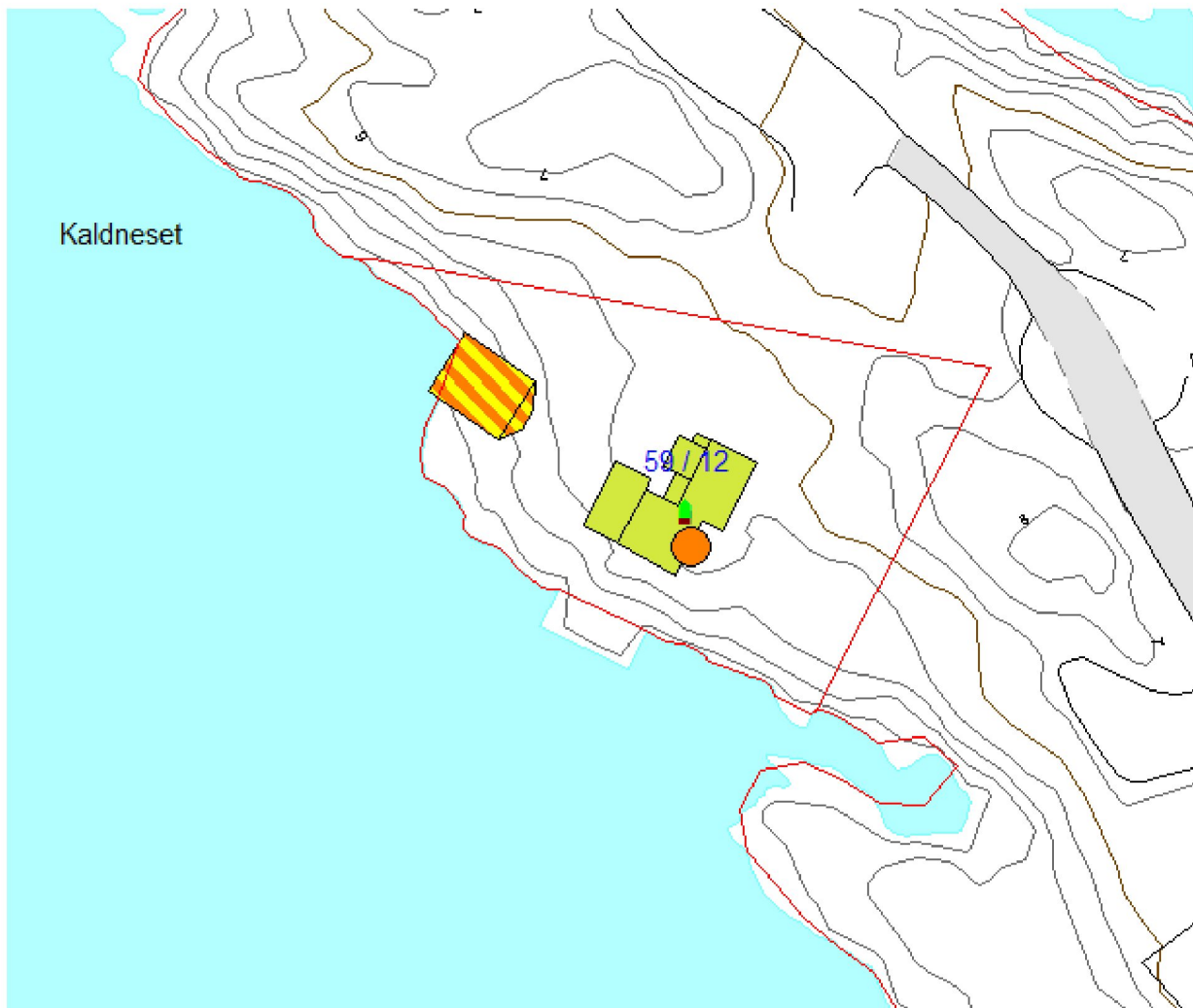
Sendt: 10. mars 2015 16:09

Til: frakjel@online.no

Kopi: mktho@online.no

Emne: Tilbakemelding på info om Gbnr 59/12

Hei



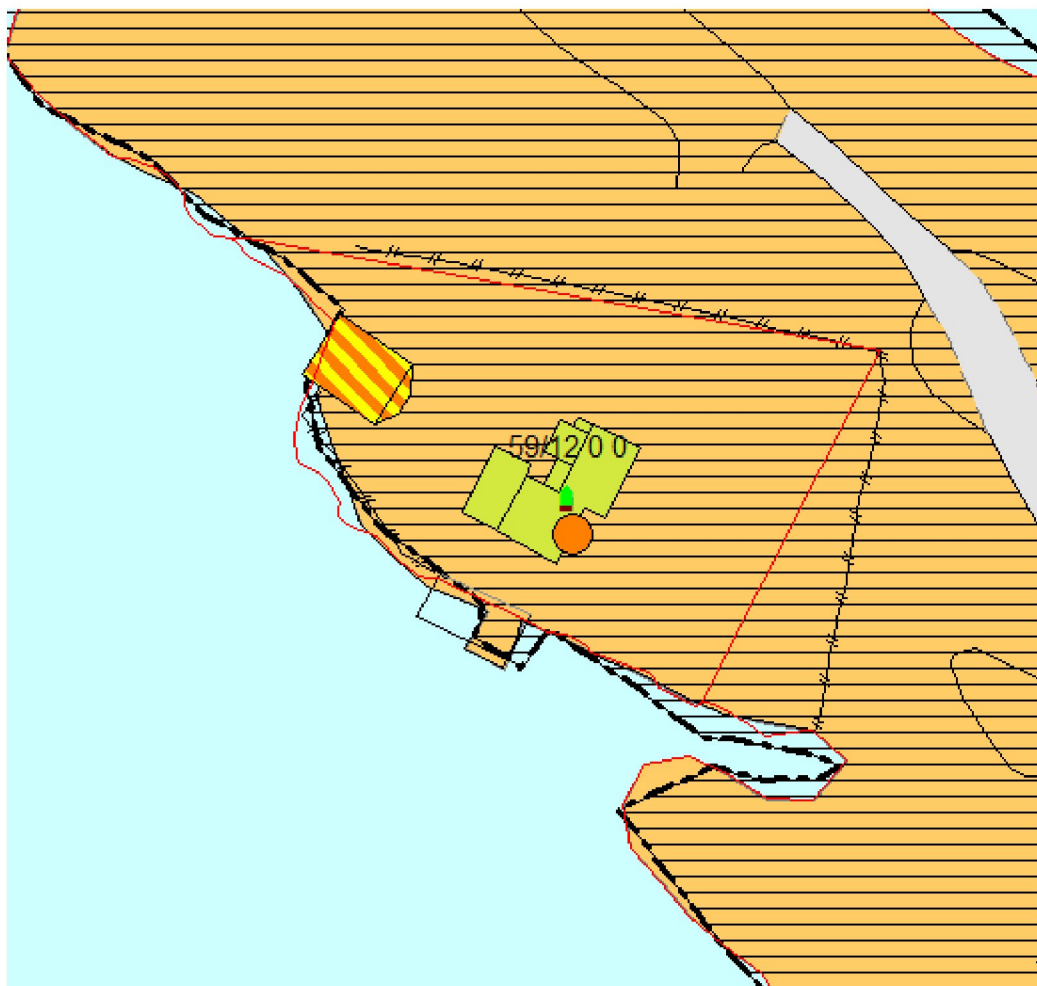
Gjeldande reguleringsplan.



Sidan det ikkje står noko om u-grad er det i utgangspunktet bygningskroppen som vist i planen som avgrensar utbygginga.

Planen viser ikkje byggegrense mot sjø. Det er soleis muleg at det er nærleiken for eksisterande bygningskropp som vil sette grense.

Utsnitt av gjeldande kommuneplan



Kommuneplanid: 1263-200815 Kommuneplan 2011-2023

Føresegnene har føresegner om fritidsbustad (s.9) frå pkt. 2.18:

- 2.18 Føremålet gjeld byggeområde sett av til fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal, jf. pbl § 11-7 nr. 1.
- 2.19 Før utbygging av H3 på Sundsbø skal det gjennomførast trafikksikringstiltak langs FV 400. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.
- 2.20 Fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 120 m² bruksareal (BRA), tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar og bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Heimel: Pbl §§ 11-9 nr. 5.
- 2.21 Det kan utan reguleringsplan gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a på eksisterande fritidseigedomar når samla utbygging er innafør dei grensene som er fastsett nedanfor. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 120 m². Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Det vert opna for tilleggsareal opptil 200 m² etter pbl § 20-1 bokstav m) utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering og tomtene ikkje overstig 1,5 dekar. Heimel: Pbl § 11-10 nr. 1.



Med helsing

Tor Hegle, Avdelingsleiar Byggesak, Lindås kommune.

Vurdér verknaden for miljøet før utskrift. Er meldinga motteke hjå feil adressat, ver venleg å slette den frå postsystemet. E-post jobb: postmottak@lindas.kommune.no. Postadresse: Lindås kommune, Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø. Møteadresse: Lindås Rådhus, Kvernhusmyrane 41. Tel. + 47 56375642. Mob.: + 47 95968182.